

**Begründung
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Rotherbaum 35

INHALTSVERZEICHNIS:

| | | |
|----|--|-----------|
| 1 | Grundlage und Verfahrensablauf | 3 |
| 2 | Anlass der Planung | 3 |
| 3 | Planerische Rahmenbedingungen | 5 |
| | 3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände | 5 |
| | 3.1.1 Flächennutzungsplan | 5 |
| | 3.1.2 Landschaftsprogramm | 5 |
| | 3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände | 5 |
| | 3.2.1 Bestehende Bebauungspläne | 5 |
| | 3.2.2 Einträge im Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten | 5 |
| | 3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen | 5 |
| | 3.2.4 Baumschutz | 5 |
| | 3.3 Planerisch beachtliche Tatbestände | 6 |
| | 3.3.1 Hochbaulicher Wettbewerb | 6 |
| | 3.3.2 Baumbestandsbewertung | 6 |
| | 3.3.3 Faunistische Potenzialabschätzung | 6 |
| | 3.3.4 Verkehrsuntersuchung | 6 |
| | 3.3.5 Lärmtechnische Untersuchung | 6 |
| | 3.3.6 Luftschadstoff-Untersuchung | 6 |
| | 3.3.7 Verschattungsstudie | 6 |
| | 3.4 Angaben zum Bestand | 6 |
| 4 | Planinhalt und Abwägung | 7 |
| | 4.1 Art der baulichen Nutzung | 7 |
| | 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen | 8 |
| | 4.3 Verschattung | 10 |
| | 4.4 Stellplätze | 11 |
| | 4.5 Straßenverkehrsflächen, Geh- und Leitungsrechte | 11 |
| | 4.6 Immissionsschutz | 12 |
| | 4.6.1 Lärmtechnische Untersuchung | 12 |
| | 4.6.2 Luftschadstoffe | 14 |
| | 4.7 Entwässerung | 14 |
| | 4.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege | 14 |
| | 4.8.1 Baumschutz | 14 |
| | 4.8.2 Begrünungsmaßnahmen | 14 |
| | 4.8.3 Artenschutz | 15 |
| 5. | Maßnahmen zur Verwirklichung | 15 |
| 6. | Aufhebung bestehender Pläne/ Hinweise auf Fachplanungen | 15 |
| 7. | Flächen- und Kostenangaben | 15 |
| | Anhang | 17 |

1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E1/11 vom 25. Januar 2011 (Amtl. Anz. Nr. 13 S. 455) eingeleitet. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Auslegung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 19. Februar 2010 und 25. Februar 2011 (Amtl. Anz. Nr. 14, S. 303 und Nr. 16 S. 552) stattgefunden. Gegenüber der Fassung der Auslegung wurde der Plan geändert. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude an der Straße Alsterufer 1-3 konnte aus statischen Gründen nicht erhalten werden und musste abgerissen werden. Die Planzeichnung wurde im Nachgang entsprechend angepasst. Da es sich dabei lediglich um die Herausnahme einer nachrichtlichen Übernahme handelt, wurde auf eine erneute Auslegung verzichtet.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, die zulässige Grundfläche liegt mit ca. 5.620 m² deutlich unterhalb des maßgeblichen Wertes von 20.000 m². Damit liegen die Voraussetzungen vor, das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB anzuwenden. Eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Die festgesetzte Nutzungsart Kerngebiet ermöglicht grundsätzlich Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeits-Vorprüfung gemäß Anlage 1 zu § 3 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert am 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749, 2756)) unterliegen, beispielsweise großflächige Einzelhandelsbetriebe oder größere Hotels. Da ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt und gleichzeitig ein Baugebiet allgemein festgesetzt wird, sind jedoch gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dies wird sich für das Plangebiet auf die Nutzung als Bürogebäude beschränken, so dass die Ansiedlung von Nutzungen, die einer UVP-Vorprüfungspflicht unterliegen, ausgeschlossen ist.

Mit dem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan innerhalb einer bestimmten Frist entsprechend dem Ergebnis des hochbaulichen Wettbewerbs umzusetzen. Der Vertrag beinhaltet Regelungen zur Ausführung des Vorhabens und zur Gestaltung, darüber hinaus regelt er die Erschließung des Grundstücks und die Übernahme der mit der Erschließung des Grundstücks verbundenen Kosten durch den Vorhabenträger.

2 Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Rotherbaum 35 bereitet eine durchgehende Blockrandschließung durch eine ergänzende Bebauung vor. Ziel der Planaufstellung ist es, durch die Schaffung von qualifiziertem Planungsrecht eine ergänzende, zeitgemäße Bebauung an Stelle des ehemals vorhandenen Hochhauses sowie des rückwärtigen, dreigeschossigen Verwaltungsgebäudes zu ermöglichen. Der Standort zeichnet sich durch seine besondere Lagegunst an der Außenalster, in unmittelbarer Nähe zur Hamburger Innenstadt und zum Dammtorbahnhof, aus. Durch das Vorhaben soll der Standort nachhaltig zukunftsfähig entwickelt werden.

Ausgangspunkt des Bebauungsplans war ein städtebaulicher Wettbewerb im Jahre 2009-2010. Das 2009 noch bestehende Hochhaus mit angrenzendem dreigeschossigen Rechenzentrum war im Vorfeld dieses Verfahrens als nicht denkmalwürdig

bewertet worden und konnte entsprechend vollständig überplant werden. Es wurde 2010 abgerissen. Im Wettbewerb waren acht Architektenteams aufgefordert, Entwürfe für eine Schließung des Blockrandes unter Einbeziehung des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes am Alsterufer 1-3 zu entwickeln.

Nach einer Überarbeitung von zwei Beiträgen wurde im Wettbewerb letztlich ein Konzept einer geschlossenen Blockrandbebauung mit zwei Innenhöfen ausgewählt, welches die Raumkanten des Bestandsgebäudes fortführte. Im Zuge der Realisierung des Vorhabens wurde jedoch gutachterlich festgestellt, dass das Gebäude der Architekten Elingius und Schramm aus den 1930er Jahren erhebliche konstruktive Mängel aufwies und die Standsicherheit nachhaltig gefährdet war. Das Gebäude wurde deshalb abgerissen, das grundlegende Plankonzept wurde allerdings beibehalten und die ursprüngliche Kubatur soll durch einen Neubau wieder hergestellt werden.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HambGVBl. S. 485), stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, dar. Das angrenzende Ufer der Außenalster ist als öffentliche Grünfläche dargestellt. Südlich des Plangebiets ist der Straßenzug Alsterglaci - Kennedybrücke als sonstige Hauptverkehrsstraße dargestellt. Ferner sind im Beiblatt zum Flächennutzungsplan mehrere Richtfunktrassen in 85, 117 und 158 m Höhe verzeichnet.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HambGVBl. S. 363), stellt für das Plangebiet das Milieu „verdichteter Stadtraum“ dar. Das Plangebiet grenzt direkt an den „1. Grünen Ring“ und ist Bestandteil einer Landschaftsachse, die vom Ufer der Außenalster entlang des Wallrings in Richtung Dammtorbahnhof verläuft. Das Plangebiet ist als „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt den Biotopentwicklungsraum 13 a „geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ dar.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Baustufenplan Harvestehude - Rotherbaum vom 6. September 1955. Der Baustufenplan weist das Plangebiet überwiegend als Wohngebiet in geschlossener Bauweise (W 4g) aus. Der südliche Teil ist im Teilbebauungsplan 225 vom 04.12.1956 als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

3.2.2 Einträge im Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Einträge im Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten vor.

3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Der Kampfmittelräumdienst hat darauf hingewiesen, dass entsprechend der Kampfmittelverordnung (KampfmittelVO) vom 13. Dezember 2005 (HmbGVBl. 2005, S. 557) vor Eingriffen in den Baugrund die Kampfmittelfrage zu klären ist. Hierfür sind ggf. weitere Untersuchungen und Erkundungen erforderlich.

3.2.4 Baumschutz

Für den Geltungsbereich gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

3.3 Planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Hochbaulicher Wettbewerb

Ende 2009 / Anfang 2010 wurde ein geladener hochbaulicher Wettbewerb durchgeführt. Der Bebauungsplan setzt den prämierten Entwurf um.

3.3.2 Baumbestandsbewertung

Im Frühjahr 2010 wurde der Baumbestand im Plangebiet aufgenommen und bewertet.

3.3.3 Faunistische Potenzialabschätzung

Im März 2010 ist eine faunistische Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Betrachtung für das Plangebiet vorgelegt worden, siehe hierzu im Einzelnen Kapitel 4.8.3 der Begründung.

3.3.4 Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen der Vorbereitung des hochbaulichen Wettbewerbs wurde eine verkehrstechnische Stellungnahme abgegeben, die die Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraßen des umgebenden Straßennetzes und der Knotenpunkte bestätigt.

3.3.5 Lärmtechnische Untersuchung

Die lärmtechnischen Auswirkungen des Verkehrslärms wurden im März 2010 gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse werden in Kapitel 4.6.1 der Begründung dargestellt.

3.3.6 Luftschadstoff-Untersuchung

Im März 2010 wurde ein Gutachten zur Beurteilung der mikroklimatischen Veränderungen durch die Neubebauung angefertigt, siehe auch hierzu im Einzelnen Kapitel 4.6.2 der Begründung.

3.3.7 Verschattungsstudie

Die Verschattungssituation wurde im März 2010 untersucht, die Ergebnisse werden in Kapitel 4.3 der Begründung dargelegt.

3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ende der Außenalster in fußläufiger Entfernung zur Hamburger City. Das städtebauliche Umfeld ist durch eine heterogene Mischung aus historischen, teils villenartigen Einzelgebäuden (Warburgstraße) und Büro-, Wohn- und Verwaltungsbauten als geschlossener Blockrand aus verschiedenen Etappen geprägt. Die Plangebietsgröße beträgt rd. 0,97 ha.

Das Plangebiet selbst wurde in den letzten siebzig Jahren von einem Versicherungskonzern in mehreren Entwicklungsstufen bebaut und als Büro- und Verwaltungsbau genutzt. Von dieser Bausubstanz wurden die ältesten Bauabschnitte im Einmündungsbereich Alsterterrasse/ Alsterufer aus den 1930er Jahren und der abgerundete Baukörper am Alsterufer aus den 1950er Jahren unter Denkmalschutz gestellt. Dieser Baukörper sollte ursprünglich erhalten und in die Blockrandschließung integriert werden. Im Zuge der Sanierungsvorbereitungen wurden jedoch erhebliche konstruktive Mängel festgestellt, so dass der denkmalgeschützte Bestand letztlich nicht erhalten werden konnte.

Auf eine Unterschutzstellung des vorhandenen 12-geschossigen Hochhauses aus den 1960er Jahren wurde nach intensiven Beratungen verzichtet. Ebenso wurde der dreigeschossige Flachbau im Kreuzungsbereich Warburgstraße/ Alsterterrasse als nicht erhaltenswürdig eingeschätzt.

Die Umgebung des Plangebiets entspricht der innerstädtischen Lage. Neben Büro- und Dienstleistungsnutzungen, insbesondere der Versicherungsbranche, finden sich Konsulate, kulturelle Nutzungen und auch Wohngebäude. Die Bebauung in der Umgebung hat fünf bis acht Geschosse.

Das Plangebiet ist vollständig mit allen Medien versorgt. Im Bereich der dreieckigen städtebaulichen Restfläche südwestlich der vorhandenen Bebauung (Flst.Nr. 1858) befinden sich eine Wasser-, eine Gas- und übergeordnete Fernwärmeleitung, die nicht überbaut werden können. Diese werden, soweit erforderlich, vor Beginn der Baumaßnahmen verlegt. Innerhalb des Altbaus, im Bereich der nordöstlichen Fassade, befand sich eine Kundennetzstation von Vattenfall. Diese wird nach dem notwendigen Abriss des Altbaus in den Neubau integriert.

4 Planinhalt und Abwägung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Kerngebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551). Diese Nutzungsart entspricht der zentralen Lage des Plangebiets am unmittelbaren Rand der Innenstadt. Mehrere Unternehmenssitze befinden sich in direkter Nachbarschaft. Das neu zu errichtende Bürogebäude soll u.a. durch einen Versicherungskonzern sowie durch weitere Büro-, Dienstleistungs- oder Verwaltungseinheiten genutzt werden. Dies entspricht der Zweckbestimmung des Kerngebiets, das zentrale Einrichtungen der Wirtschaft aufnehmen soll.

Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Die bauliche Nutzung wird durch die Ausweisung eines Baugebiets aufgrund der Baunutzungsverordnung allgemein festgesetzt. Daher ist zu regeln, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Vergl. § 2 Nr. 1: *Im Kerngebiet sind nur diejenigen Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.*

Zulässig sind ferner untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Vorhabengebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die erforderlichen Nebenanlagen zulässig sind, ohne dass diese im Einzelnen Gegenstand des Durchführungsvertrags sein müssen. Die Nebenanlagen, die der technischen Ver- und Entsorgung dienen, sind als Ausnahmen zulässig.

Vergl. § 2 Nr. 2: *Außer den in § 2 Nummer 1 genannten Vorhaben sind im Kerngebiet auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Vorhabengebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung des Vorhabengebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können als Ausnahme zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.*

Städtebauliches Ziel ist an dieser Stelle die Erhaltung und weitere Stärkung der Verwaltungsnutzung. Die Umgebung des Plangebiets ist in weiten Teilen von Verwaltungsnutzungen geprägt. Vorzufinden sind insbesondere Unternehmen der Versiche-

rungsbranche. Die Kerngebietenutzung fügt sich in diese Struktur ein und trägt dazu bei, diesen Standort weiter zu stärken. Damit wird auch dem gesamtstädtischen Interesse Rechnung getragen, Unternehmen durch die Bereitstellung geeigneter Standorte an Hamburg zu binden. Die Lage unmittelbar an der Außenalster eignet sich in besonderer Weise zur Ausprägung einer hervorgehobenen Adresse. Eine Wohnnutzung würde diesem Ziel entgegenstehen und soll daher ausgeschlossen werden. Lediglich Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sollen zulässig sein, um einem entsprechenden Bedarf ggf. Rechnung tragen zu können.

Vergl. § 2 Nr. 3: Im Kerngebiet sind sonstige Wohnungen im Sinne des § 7 Absatz 2 Nummer 7 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) unzulässig. Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 werden ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten sind in Kerngebieten allgemein zulässig. Dazu gehören auch Spielhallen. Diese entsprechen nicht dem städtebaulichen Ziel eines hochwertigen Verwaltungsstandorts. Daher werden Spielhallen ausgeschlossen. Ausgeschlossen werden ebenso Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. Ausgeschlossen werden schließlich Tankstellen im Zusammenhang mit Großgaragen oder Parkhäusern bzw. die ausnahmsweise zulässigen sonstigen Tankstellen. Auch diese entsprechen nicht der Lagegunst des Plangebiets unmittelbar an der Außenalster.

Vergl. § 3 Nr. 4: Im Kerngebiet sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes (HmbSpielhG) vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

Das Maß der Nutzung orientiert sich an den Ergebnissen des hochbaulichen Wettbewerbs. Festgesetzt wird eine GRZ von 1,0. Diese GRZ ist erforderlich, da das Grundstück durch Hochbauten und eine Tiefgarage nahezu vollständig über- bzw. unterbaut wird. Die Geschossfläche wird als absolutes Maß festgesetzt, zulässig ist eine Geschossfläche von 30.000 m². Diese Größenordnung orientiert sich an dem Ergebnis des hochbaulichen Wettbewerbs, sie ermöglicht die Realisierung des erstplatzierten Entwurfs. Diese Geschossfläche entspricht einer GFZ von etwa 5,34.

Die zulässige GF bzw. die sich daraus ergebende GFZ von 5,34 überschreiten die Obergrenzen des § 17 BauNVO deutlich. Das Plangebiet war am 1. August 1962 bereits überwiegend bebaut. Eine Überschreitung ist gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO möglich, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Überschreitung ist durch Umstände oder Maßnahmen auszugleichen, durch die sichergestellt wird, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Folgende städtebauliche Gründe für eine Überschreitung liegen vor:

1. Der Bebauungsplan dient der Umsetzung eines städtebaulichen Wettbewerbs. Maßstabsprägend für die Vorgaben dieses Wettbewerbs war der denkmalgeschützte Altbau aus den 30er bzw. 50er Jahren des 20. Jh. an der Straße „An der Alster“ bzw. „Alsterterrasse“, der über eine BGF von etwa 10.000 m² und

sieben bis acht Geschosse verfügte. Dieser Altbau erwies sich jedoch als derart schadhaft, dass eine Sanierung wirtschaftlich nicht darstellbar war. Nach ausführlicher Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt wurde deshalb entschieden, dieses Gebäude aus statischen Gründen abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. In der Auslobung wurde ausgeführt, dass die Neubebauung die denkmalgeschützten Gebäude in ihrer Wirkung zu respektieren habe. Auf einen baulichen Akzent an dieser Stelle sollte verzichtet werden. Stattdessen sollte „in angemessener Korrespondenz von Bestand und Neubau eine neue prägnante stadträumliche Situation geschaffen werden, die sich an dem vor dem zweiten Weltkrieg vorhandenen Zustand einer Blockrandschließung orientiert.“ Die denkmalgeschützte Bebauung führte insoweit zu einer städtebaulichen Sonder-situation.

Das Wettbewergergebnis sah dementsprechend eine Blockrandbebauung in der Kubatur der denkmalgeschützten Bestandsbebauung vor. Die sich daraus ergebende neu zu errichtende BGF von ca. 20.000 m² wurde in Vorbereitung des Wettbewerbs hinsichtlich ihrer Standortverträglichkeit überprüft und als Entwurfsziel definiert. Eine zulässige BGF von insgesamt 30.000 m² (10.000 m² Bestand zzgl. 20.000 m² ergänzende Bebauung) war somit erforderlich, um die im Vorfeld abgesteckte und im Ergebnis des Wettbewerbs gefundene städtebaulichen Lösung umsetzen zu können. Dieses allgemeine Planungsziel wird auch nach Aufgabe und Abriss des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes beibehalten.

2. Generell besteht das städtebauliches Ziel der Entwicklung bzw. weiteren Stärkung des Plangebiets als hochwertiger Standort für Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen. Das Plangebiet hat durch seine repräsentative und weithin sichtbare Lage unmittelbar an der Außenalster eine ganz besondere Lagequalität. Entsprechend hochwertige Standorte sind naturgemäß nur in begrenztem Umfang vorhanden. In dem Quartier zwischen dem Mittelweg und dem Alsterufer sind Unternehmen der Finanz- und Versicherungsbranche bereits vielfach vertreten. Gerade für diese Branchen, die für Hamburg als Handels- und Dienstleistungsmetropole eine besondere Bedeutung haben, bildet die Qualität der „Adresse“ ein wesentliches Kriterium für ihre Standortentscheidung. Es ist daher aus gesamtstädtischer Perspektive von Bedeutung, entsprechende Unternehmen durch die Bereitstellung repräsentativer Standorte an Hamburg zu binden. Daher ist es vor dem Hintergrund der genannten städtebaulichen Ziele geboten und auch erforderlich, diejenigen Standorte, die über eine entsprechende Qualität verfügen, angemessen ausnutzen zu können.

Die Auswirkungen auf die sonstigen öffentlichen Belange wurden im Rahmen des Verfahrens geprüft. Aus der Verschattungsstudie (vergl. im Einzelnen Kapitel 4.3) ergibt sich, dass die Verschattung an der Warburgstraße für die dort vorhandene Wohnbebauung abhängig von Tages- und Jahreszeit leicht zu- sowie, durch den Abriss des Hochhauses, partiell auch abnimmt. Insbesondere an der Alsterterrasse kommt es zeitweise zu einer Zunahme der Verschattung. Es ist dort ausschließlich Büronutzung vorhanden. Gesunde Arbeitsverhältnisse werden nicht in Frage gestellt.

Die Belange der Umwelt und des Verkehrs wurden ebenfalls untersucht. Es wird nur ein geringfügiger Zuwachs des Verkehrsaufkommens eintreten, der von den umgebenden Straßen ohne Schwierigkeiten aufgenommen werden kann. Es liegen eine Luftschadstoffuntersuchung (vergl. Kap. 4.6.2) und eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse (vergl. Kap. 4.8.3) vor. Es sind weder eine Zunahme der Schadstoffbelastungen im Bereich des Plangebiets noch artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass öffentliche Belange durch die Überschreitung nicht beeinträchtigt werden.

Die Gebäudehöhe wird durch die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit maximal zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt. Überwiegend sind acht Vollgeschosse zulässig. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt einschließlich einer 0,30 m hohen Attika maximal 34,7 m über NN, dies entspricht ca. 29 m über OK Gelände. Entlang der umgebenden Straßen sind Abstufungen vorgesehen, dort wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf sechs bzw. sieben reduziert. Die Gebäudehöhen reduzieren sich entsprechend auf 32,1 m bzw. 28,6 m über NN, wiederum jeweils einschließlich der Attikahöhe, die hier 1,10 m beträgt. An zwei kurzen Fassadenabschnitten sind nur drei Vollgeschosse zulässig. Wesentliches Entwurfselement war ein zurückspringendes Obergeschoss, das auch den zu erhaltenden denkmalgeschützten Gebäudeteil am Alsterufer überbaute, der aus statischen Gründen zwischenzeitlich abgerissen werden musste. Dadurch ergab sich ursprünglich für Alt- und Neubau eine einheitliche Gebäudehöhe. Charakteristisch sind auch die übrigen Abstufungen, die maßgeblich zu einer differenzierten Fassadengestaltung beitragen. Dieses Erscheinungsbild ist städtebaulich prägend und soll daher planungsrechtlich gesichert werden.

Vergl. § 2 Nr. 6: Aufbauten für Nebenanlagen und Haustechnik sind nur in der mit "(a)" bezeichneten Fläche des Kerngebiets zulässig. Innerhalb der mit „(a)“ bezeichneten Fläche des Kerngebiets darf die festgesetzte Gebäudehöhe durch Aufbauten für Nebenanlagen und Haustechnik um maximal 2,2 m überschritten werden. Die Aufbauten sind gruppiert anzuordnen.

Diese Festsetzung ermöglicht die Unterbringung notwendiger technischer Elemente und Einrichtungen auf dem Gebäude. Durch die Festsetzung wird erreicht, dass die technischen Aufbauten ein bestimmtes Maß nicht überschreiten und die Sichtbarkeit im Alsterpanorama minimiert wird.

Die festgesetzten Baugrenzen bilden die geplante Bebauung detailliert ab. Neben den Abstufungen sichern die Baugrenzen auch die Freihaltung zweier Hofbereiche sowie die in den Höfen geplanten abgerundeten Fassaden. Auch diese stellen ein wesentliches Entwurfselement dar.

Die Abstandsflächen gemäß Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Dezember 2011 (HmbGVBl. S. 554) werden durch die festgesetzten Baugrenzen zu den Straßen Alsterterrasse und Warburgstraße unterschritten. Die Unterschreitung liegt zwischen 1,60 m und 2,30 m, d.h. die Abstandsflächen liegen entsprechend jenseits der Straßenmitte, jedoch innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Die festgesetzten Baugrenzen haben hier die Funktion einer Baukörperfestsetzung gemäß § 6 Abs. 8 HBauO. Wohnnutzungen sind nicht betroffen, da an der gegenüberliegenden Seite der Straße Alsterterrasse ausschließlich Bürobebauung vorhanden ist und die Warburgstraße an der dort vorhandenen Wohnbebauung über eine ausreichende Breite verfügt. Aus der Verschattungsuntersuchung (siehe Kapitel 4.3) ergibt sich, dass die Unterschreitung der Abstandsflächen städtebaulich vertretbar ist.

4.3 Verschattung

Zur Beurteilung der Veränderungen in der Verschattungssituation wurden die Sonnenstände am 21.03., 21.06. und 21.12. verglichen. Ergänzend wurde wegen der Wohnbebauung an der Warburgstraße die Situation am 17.01. untersucht, die in der *DIN 5034-3 Tageslicht in Innenräumen* angeführt wird. Verglichen wurden jeweils die Bestandssituation, das geltende Planrecht sowie die neu zu errichtende Bebauung.

Die Wohnbebauung in der **Warburgstraße** wird bereits heute durch den geschlossenen Baukörper am Alsterufer von der frühen aufgehenden Sonne abgeschirmt. Diese Situation bleibt unverändert. Bei niedrigen Sonnenständen im Winterhalbjahr ist eine leichte Zunahme der Verschattung zu verzeichnen, zu bestimmten Zeiten ist jedoch auch eine Verbesserung durch Abriss des Hochhauses erkennbar.

Bei höheren Sonnenständen treten nur noch punktuelle kurzfristige Verschattungsveränderungen auf, die sich jedoch im Rahmen der üblichen innerstädtischen Situation bewegen.

Aufgrund des sehr engen Straßenraums der **Alsterterrasse** treten bereits heute erhebliche Verschattungen der nördlich gelegenen Bebauung auf, die durch Errichtung einer nach Baustufenplan zulässigen Bebauung weiter zunehmen würden. Da in diesem Straßenzug ausschließlich Büro- und Verwaltungsgebäude vorhanden sind, ist eine geringere Rücksichtnahme erforderlich. Eine Realisierung des geplanten Vorhabens führt bei niedrigen Sonnenständen zu einer weiteren Verschattung. Erkennbar ist, dass die Situation am frühen Morgen und bei hohen Sonnenständen nicht beeinträchtigt wird, sondern die vorhandene Besonnung erhalten bleibt.

Das Plangebiet befindet sich in einem verdichteten Bereich, in dem zahlreiche Verwaltungsgebäude angesiedelt sind. Die auf den ursprünglich vorhandenen denkmalgeschützten Bauteil abgestimmte Schließung des gesamten Baublocks durch eine achtgeschossige Neubebauung bewirkte eine Veränderung der Verschattungssituation. Diese wird bei einer Neubebauung in gleicher Größe ebenfalls eintreten. Es sind jedoch keine Auswirkungen erkennbar, die eine relevante Beeinträchtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse darstellen.

4.4 Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze sollen vollständig in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Die vorhandene Tiefgarage wird umgestaltet bzw. neu hergestellt. Zukünftig umfasst diese insgesamt vier Untergeschosse mit etwa 400 Einstellplätzen. Die Zufahrt erfolgt von der Alsterterrasse. Verkehrliche Konflikte sind nicht zu erwarten. Zur Unterbringung der notwendigen Stellplatzzahl ragt die Tiefgarage teilweise über die Gebäudekanten hinaus. Sie liegt somit nicht vollständig innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Vergl. § 2 Nr. 5: Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.5 Straßenverkehrsflächen, Geh- und Leitungsrechte

Die Verkehrsflächen der Warburgstraße und der Alsterterrasse werden bestandsgemäß als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Entlang der Alsterterrasse wird ein 2,6 m - 2,9 m breiter Streifen des Kerngebiets, der zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze liegt, mit einem Geh- und Leitungsrecht belastet.

Vergl. § 2 Nr. 8: Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg sowie der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen anzulegen und zu unterhalten, ferner die Befugnis der für Gas, Elektrizität, Wasserversorgung und Telekommunikation zuständigen Unternehmen, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh- und Leitungsrecht können zugelassen werden.

Dieser Streifen ist entsprechend § 25 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) in der Fassung vom 22. Januar 1974 (HmbGVBl. S. 41, 83), zuletzt geändert am 15. Feb-

ruar 2011 (HmbGVBl. S. 73) als private Verkehrsfläche (Gehweg und Schutzstreifen) herzustellen und wird zukünftig der Öffentlichkeit zugänglich sein. Die Leitungsrechte sind bis in eine Tiefe von 2 m von privaten Einbauten freizuhalten

An der Einmündung Warburgstraße / Alsterufer reicht die Straßenverkehrsfläche bisher bis unterhalb des bestehenden, abzureißenden Hochhauses. Sie wird in dieser Größenordnung nicht mehr benötigt. Die Straßenbegrenzungslinie wird um etwa 20 m in südliche Richtung versetzt. Das Kerngebiet wird entsprechend erweitert. Entlang der Straße Alsterufer orientiert sich die neu festgesetzte Straßenbegrenzungslinie an der Gebäudekante und an dem Flächenbedarf für die Tiefgarage. Der Teil der Tiefgarage, der über die Gebäudekante hinausragt, wird in das Kerngebiet einbezogen.

Als Gebäudevorfahrt werden an der Straße Alsterufer und an der Warburgstraße jeweils Parkbuchten mit eingeschränktem Halteverbot ausgewiesen. Eine Lieferzone wird an der Alsterterrasse westlich der Tiefgaragenzufahrt angeordnet.

Unterhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Warburgstraße und der Alsterterrasse werden jeweils kleinere Teilflächen entlang der Fassade für das Einbringen von Schlitzwänden benötigt. Diese sind aus statischen Gründen aufgrund der bereits vorhandenen Tiefgarage erforderlich. Für die betreffenden Flächen wird ein Sondernutzungsrecht eingeräumt.

4.6 Immissionsschutz

4.6.1 Lärmtechnische Untersuchung

Im Frühjahr 2010 wurde eine lärmtechnische Untersuchung angefertigt, die neben den Emissionen des Straßenverkehrslärms auch die Auswirkungen der angrenzenden Bahntrasse berücksichtigt.

Für die Beurteilung von Verkehrslärm in der Bauleitplanung liegen keine verbindlichen Grenzwerte vor. In Hamburg werden zur Orientierung die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert am 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) herangezogen. In Hamburg ist darüber hinaus der „Hamburger Leitfaden für die Beurteilung von Lärm in der Bauleitplanung 2010“, herausgegeben von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Landesplanung, Januar 2010 anzuwenden. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung liegen für Kerngebiete bei 64 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) in der Nacht. Der Hamburger Leitfaden definiert für Büronutzungen einen anzustrebenden Innenraumpegel von 55 dB(A) oder weniger.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Schallpegel an der gesamten Fassade zum Alsterufer und für Teile der Warburgstraße teilweise deutlich über 64 dB(A) tagsüber liegen. Auch in Teilen des Erdgeschosses der Alsterterrasse wird der Grenzwert überschritten.

Die Berechnungen zeigen außerdem, dass die Emissionen durch den Straßenverkehr wesentlich für die Pegel sind, die Immissionen durch den Schienenverkehr liegen um mehr als 8 dB(A) niedriger. In der Berechnung wurden zudem die Pegel für die Fassaden des Innenhofs berechnet, die selbst bei einer mehrgeschossigen Öffnung zum Straßenzug Alsterufer/ Alsterglaxis unter den Grenzwerten der 16. BImSchVO für Kerngebiete liegen.

Da Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes, wie beispielsweise die Errichtung von Lärmschutzwänden, aus räumlichen und stadtgestalterischen Gründen nicht möglich sind, ist die gemäß Leitfaden „Lärm in der Bauleitplanung“ für schutzbedürftige ge-

werbliche Aufenthaltsräume geforderte Orientierung zur lärmabgewandten Seite oder ein passiver Lärmschutz festzusetzen. Da innerhalb des Kerngebiets Wohnnutzungen mit Ausnahme von Betriebswohnungen ausgeschlossen werden, stellen die Pausen- und Ruheräume der gewerblichen Nutzungen die Räume mit dem höchsten Schutzbedürfnis dar. Es werden nicht alle Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite orientiert werden können, zumal diejenigen Räume, die zum Alsterufer und damit zur Lärmquelle zeigen, gleichzeitig den attraktiven Blick über die Außenalster ermöglichen. Für die betreffenden Räume werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Schallschutznachweis nach DIN 4109 zu erbringen. Das Gutachten kommt vorab zu dem Ergebnis, dass voraussichtlich die Lärmpegelbereiche IV, V und VI erreicht werden.

Zusätzlich zu betrachten sind die Nachtwerte im Hinblick auf die zulässigen Betriebswohnungen. Nachts betragen die Schallpegel an der Alsterterrasse (Südostfassade) 64 dB(A) bis 69 dB(A), an der Ostfassade sowie an der Warburgstraße liegen diese bei 59 dB(A) bis 64 dB(A). Die nächtlichen Pegel an der Alsterterrasse liegen je nach Geschosshöhe bei 57 bis 59 dB(A) (Höhe 3 m), bei 54 bis 57 dB(A) (Höhe 13 m) bzw. bei 49 bis 54 dB(A) (Höhe ca. 27 m). Aufgrund des Durchgangs von der Straße Alsterufer ist der westliche Innenhof teilweise stark verlärm, dies betrifft insbesondere den Erdgeschossbereich. Sicher unterschritten wird der Nachtwert von 54 dB(A) in dem Obergeschoss an der Alsterterrasse, an allen Fassaden des östlichen Innenhofs sowie an der Nord- und Ostseite der oberen Fassaden des westlichen Innenhofs.

Betriebswohnungen haben einen geringeren Schutzanspruch als eine normale Wohnnutzung, gleichwohl sind gesunde Wohnverhältnisse auch für diese Wohnungen sicherzustellen. Da lärmabgewandte Gebäudeseiten vorhanden sind, können gesunde Wohnverhältnisse durch die Festsetzung einer lärmabgewandten Grundrissgestaltung gewährleistet werden. Es kann von einem geringen Geschossflächenanteil für Betriebswohnungen ausgegangen werden, zumal auch im Kerngebiet - wenngleich in § 7 BauNVO nicht explizit erwähnt - die Betriebswohnungen dem dazugehörigen Betrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein müssen. Weitergehende Festsetzungen, wie sie angesichts der Verkehrslärmbelastung von teilweise > 70 dB(A) tagsüber und > 60 dB(A) nachts an den lärmzugewandten Fassaden nach dem Hamburger Leitfaden Lärm für eine normale Wohnnutzung zutreffend wären (Blockrandklausel), sind daher nicht erforderlich.

Es wird Folgendes festgesetzt, vergl. § 2 Nr. 7: *Im Kerngebiet sind die Aufenthaltsräume - hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume - durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden. Bei Betriebswohnungen sind durch eine geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume der lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-Schlafräume in Ein-Zimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen*

4.6.2 Luftschadstoffe

Die vorliegende Untersuchung der Luftschadstoffe und der Veränderungen der umweltmeteorologischen Bedingungen kommt zu dem Ergebnis, dass nach Umsetzung der geplanten Maßnahme im Bezugsjahr 2020 im Bereich des Plangebiets mit keinen Überschreitungen der Grenzwerte für die Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO₂) und die Feinstaubfraktionen PM₁₀ und PM_{2,5} zu rechnen ist. Es werden für beide Feinstaubfraktionen niedrige Immissionsbelastungen prognostiziert. Die NO₂-Belastung wird sich durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens voraussichtlich geringfügig reduzieren.

4.7 Entwässerung

Das Oberflächenwasser soll in das vorhandene Mischwassersiel eingeleitet werden. Nach Mitteilung der HSE besteht eine Aufnahmekapazität von bis zu 75 l/Sek. Regenwasser. Dieser Vorgabe kann entsprochen werden. Die Einleitmenge kann im Fall des „Normalregens“ R (5,5) durch Regenrückhaltung im Kern der Tiefgaragenrampe) auf das erforderliche Maß gedrosselt werden. Im Falle des Jahrhundertregens R (5,100) kann das Regenwasser auf den Dachflächen zwischenzeitlich aufgestaut werden, die maximale Aufstauhöhe beträgt ungefähr 12 cm.

4.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

4.8.1 Baumschutz

Im Plangebiet sind 13 Bäume vorhanden, darunter sieben Straßenbäume an der Straße Alsterufer. Darunter befindet sich eine große, Stadtbild prägende Blutbuche. An dieser Stelle verlaufen sowohl der „erste grüne Ring“ als auch die Alsterlandschaftsachse. Beides sind städtebaulich bedeutende Grünachsen auf gesamtstädtischer Ebene. Da die Straßenbäume diese Landschaftsachsen abbilden und eine andere Art der Begrünung nicht möglich ist, werden die sieben Straßenbäume als zu erhaltende Bäume im Bebauungsplan festgesetzt.

Die sechs Bäume innerhalb des Kerngebiets müssen entfernt werden, da das Grundstück durch Gebäude und Tiefgarage vollständig in Anspruch genommen wird. Von besonderer Bedeutung sind dabei ein großer Silberahorn neben der Warburgstraße und eine Gleditschie an der Ecke Alsterterrasse. Es liegt ein Baumgutachten vor, in dem die Vitalität aller im Plangebiet vorhandenen Bäume bewertet wird und eine monetäre Bewertung des zu entfernenden Baumbestands vorgenommen wird. Ersatzleistungen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

4.8.2 Begrünungsmaßnahmen

Es wird festgesetzt, dass die Dachflächen zu 50 vom Hundert zu begrünen sind. Die Begrünung von Dachflächen mindert die negativen Auswirkungen der Bodenversiegelung auf das Kleinklima. Der Aufheizeffekt wird herabgesetzt. Es kommt zu einem verzögerten Wasserabfluss anfallender Niederschläge. Die Begrünung wird für das oberste Geschoss festgesetzt, da die Staffeln als Terrassen nutzbar sein sollen.

Ausnahmen für technische Dachaufbauten und für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden. Solaranlagen sind aus Gründen des Klimaschutzes grundsätzlich wünschenswert, daher sollen die Dachflächen ggf. für deren Errichtung zur Verfügung stehen. Weiterhin soll eine Möglichkeit geschaffen werden, energieeffiziente und klimaschonende Anlagen auf der Dachfläche anzuordnen, da ihre Lage in darunter liegenden Geschossen zu einer deutlich verschlechterten

Energiebilanz führen würde. Die Errichtung eines möglichst energieeffizienten und damit Klima schonenden Gebäudes ist ein zentrales städtebauliches Ziel und vor dem Hintergrund der nach § 1 Abs. 1 Nr. 7f BauGB zu berücksichtigenden Belange geboten.

Da die technischen Aufbauten zum Schutz des Alsterpanoramas eine bestimmte Höhe nicht überschreiten dürfen (siehe auch Begründung zu § 2 Nr. 6 auf S. 9), könnte es erforderlich werden, dass dafür mehr als 50% der Dachfläche in Anspruch genommen werden müssen.

Vergl. § 2 Nr.9: *Die Dachflächen des obersten Geschosses sind auf 50 vom Hundert der Dachfläche mit einem mindestens 8 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Ausnahmen für technische Dachaufbauten und für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.*

4.8.3 Artenschutz

Das Plangebiet hat durch seine innerstädtische Lage insgesamt keine große Bedeutung als Lebensraum für Tiere. Die Untersuchung der planungsrelevanten europäischen Vogelarten sowie der strenggeschützten Arten kann sich wegen Lage und Zustand des Plangebiets auf Fledermäuse und Vögel beschränken.

Die artenschutzfachliche Potentialuntersuchung hat ergeben, dass Fledermausquartiere nicht zu erwarten sind und das Gebiet als Jagdhabitat für Fledermäuse keine Bedeutung hat. Es besteht hingegen Lebensraumpotential für fünf Brutvogelarten. Die Brutvögel können jedoch ausweichen. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185) kann nur dann eintreten, wenn Gehölze während der Brutzeit (Anfang März bis Ende September) gerodet werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände stehen dem Bauvorhaben damit nicht entgegen.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung

Zum Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem Einzelheiten der zu erbringenden Leistungen und der Kostenübernahme mit dem Vorhabenträger vereinbart werden. Gleichzeitig werden die erforderliche Abfolge der einzelnen Bauabschnitte und die kosten- und lastenfreie Übergabe der erforderlichen Teilgrundstücke verbindlich geregelt.

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des BauGB durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

6. Aufhebung bestehender Pläne/ Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden der Baustufenplan Harvestehude - Rotherbaum vom 6. September 1955 und der Teilbebauungsplan 225 vom 04.12.1956 aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 9.660 m² groß. Hiervon werden für öffentliche Straßenverkehrsflächen etwa 4.040 m² benötigt. Für die Freie und Hansestadt Hamburg entstehen keine Kosten, da keine zusätzlichen neuen Verkehrsflächen festgesetzt werden. Die Kosten für Anpassungsmaßnahmen innerhalb der vorhandenen Verkehrsflächen sowie erforderliche Leitungsverlegungen werden im Rahmen des Grundstückser-

werks geregelt. Die Kosten für die Herstellung der öffentlich zugänglichen Flächen, für die Geh- und Leitungsrechte festgesetzt sind, trägt der Vorhabenträger.

Anhang

Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens vom März 2010

